

**ORDINE AVVOCATI DI TORINO**

**11 APRILE 2013**

**TORINO**

# **IL NUOVO CONDOMINIO**

***Avv. Augusto Cirila***

**Partner LS LexJus Sinacta Milano**

**Avvocati e Commercialisti Associati**

## Art. 1117 c.c.: PARTI COMUNI DELL'EDIFICIO

Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio, **anche se aventi diritto a godimento periodico** e se non risulta il contrario dal titolo.

Abbandonato il concetto di piano o porzione di piano in favore della "singole unità immobiliari", il condominio cessa di essere considerato solo in senso verticale.

Il riferimento è diretto alle **multiproprietà**, cioè al caso in cui ad un soggetto viene riconosciuto un diritto di godimento turnario ed esclusivo su un bene immobile ben determinato per uno o più periodi dell'anno.

## LE PARTI COMUNI NECESSARIE

1) **tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune**, COME il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, **i pilastri e le travi portanti**, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili **e le facciate**;

Significativo l'aver anticipato l'espressione "*tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune*" all'elencazione di cui al punto 1), dove il termine "*edificio*" è ancora designato come espressione di sintesi, essendo invece le singole cose, gli impianti ed i servizi legati alle diverse unità immobiliari, alla cui esistenza le parti comuni sono necessarie o al cui servizio sono destinate.

## LE PARTI COMUNI FACOLTATIVE

**2) le aree destinate a parcheggio nonché i locali per i servizi in comune, COME la portineria, incluso l'alloggio del portiere, la lavanderia, gli stenditoi e i sottotetti destinati, per le caratteristiche strutturali e funzionali, all'uso comune.**

La natura del sottotetto continua a determinarsi principalmente in base al titolo o dal regolamento e solo in mancanza di qualsivoglia indicazione in tali atti può ritenersi comune se esso risulti in concreto, per le sue caratteristiche strutturali e funzionali, oggettivamente destinato anche solo potenzialmente all'uso comune o all'esercizio di un servizio comune.

## GLI IMPIANTI COMUNI

(Art. 1117 c.c. N.3)

3) le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere **destinati** all'uso comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, **gli impianti idrici e fognari, i sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento ed il condizionamento dell'aria, per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti** fino al punto di diramazione ai locali di proprietà individuale dei singoli condomini, **ovvero, in caso di impianti unitari, fino al punto di utenza, salvo quanto disposto dalle normative di settore in materia di reti pubbliche.**

## Art. 1117 – bis c.c.: AMBITO DI APPLICABILITA'

Le disposizioni del presente capo si applicano, in quanto compatibili, in tutti i casi in cui **più unità immobiliari o più edifici** ovvero più **condominii di unità immobiliari o di edifici** abbiano parti comuni ai sensi dell'articolo 1117c.c.

## IL SUPERCONDominio

L'art. 1117 *bis* prevede tre configurazioni di Supercondominio

- più unità immobiliari autonome o più edifici con parti in comune;
- più gruppi di unità immobiliari autonome aventi ciascuna una organizzazione condominiale ( definiti *“condominii di unità immobiliare”*);
- più gruppi di edifici condominiali (definiti *“condominii di edifici”*).

## L'ASSEMBLEA DEL SUPERCONDominio

Il nuovo comma 3 dell'art. 67 disp. att. c. c. dispone che nei supercondomini con più di sessanta condomini è fatto obbligo a costoro di designare un proprio rappresentante che dovrà poi partecipare all'assemblea con poteri di decidere in ordine alla **gestione ordinaria** delle parti comuni a più condomini e alla **nomina dell'amministratore**. La relativa delibera deve essere assunta con le maggioranze di cui al quinto comma dell'art. 1136 c.c., cioè con un numero di voti che rappresenti la **maggioranza degli intervenuti e almeno due terzi del valore dell'edificio**



## LA NUOVA ASSEMBLEA (art.1136 c.c.)

Il presupposto per la valida costituzione dell'assemblea resta sempre l'avvenuto invio di tutti **gli aventi diritto**, indistintamente, dell'avviso di convocazione.

L'uso di una formula più ampia lascia intendere che il presupposto generale per essere convocati in assemblea non è più solo la qualità di condomino.

Spetta all'amministratore premurarsi, con indagini suggerite dall'ordinaria diligenza, di avvisare anche coloro che abitualmente non vivono presso lo stabile condominiale (*Cass. n. 15283/00*).  
Deve essere convocato il vero proprietario porzione immobiliare e non quello "apparente" (*Cass. n.574/11*).

## I QUORUM DELLA PRIMA CONVOCAZIONE

Il nuovo legislatore facilita lo svolgimento dell'assemblea in prima convocazione e ne cambia il *quorum* costitutivo, diminuendo il numero dei partecipanti al condominio che devono essere presenti, di persona o per delega.

L'assemblea **in prima convocazione** è regolarmente costituita con l'intervento di tanti condomini che rappresentino i due terzi del valore dell'intero edificio **e la maggioranza** dei partecipanti al condominio.

Le delibere in prima convocazione devono sempre essere adottate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio, perché così continua a recitare il secondo comma dell'art. 1136 c.c

## LA SECONDA CONVOCAZIONE

La riforma prevede il **quorum costitutivo** anche per la seconda convocazione e interviene a colmare un vuoto che invero già aveva trovato una logica soluzione.

**L'assemblea in seconda convocazione e` regolarmente costituita con l'intervento di tanti condomini che rappresentino almeno un terzo del valore dell'intero edificio e un terzo dei partecipanti al condominio.**

**La deliberazione è valida se approvata dalla maggioranza degli intervenuti con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio.**

## LE RIUNIONI CONSECUTIVE

(art. 66 , comma 4 e 5, Disp.Att. c.c. )

L'assemblea in seconda convocazione non può tenersi nel medesimo giorno solare in cui è stata indicata la data di convocazione della prima.

L'avviso di convocazione deve essere comunicato a coloro che hanno il diritto di partecipare all'assemblea **"almeno cinque giorni prima della data fissata per l'adunanza in prima convocazione"** e a nulla rileva il giorno di spedizione dell'avviso, dovendo il destinatario averne concreta disponibilità almeno cinque giorni prima dell'adunanza stessa.

**L'amministratore ha facoltà di fissare più riunioni consecutive in modo da assicurare lo svolgimento dell'assemblea in termini brevi, convocando gli aventi diritto con un unico avviso nel quale sono indicate le ulteriori date ed ore di eventuale prosecuzione dell'assemblea validamente costituitasi.**

## LE INNOVAZIONI

Cambiano le maggioranze richieste per le decisioni inerenti l'esecuzione di opere innovative dirette al miglioramento o all'uso più comodo o al maggior rendimento delle cose comuni, di cui al primo comma dell'art. 1120 c.c..

A differenza di quanto stabilito dal vecchio quinto comma dell'art. 1136 c.c., per cui si richiedeva il voto favorevole espresso dalla maggioranza dei partecipanti al condominio, adesso serve quella della ***maggioranza degli intervenuti in assemblea***, sempre però che siano portatori di almeno due terzi del valore dell'edificio

## LE MAGGIORANZE SPECIALI

Le delibere inerenti le cosiddette **“innovazioni sociali”** previste dal nuovo **secondo comma dell’art. 1120 c.c.** devono essere assunte con la maggioranza degli intervenuti e la metà del valore millesimale.

Sono finalizzate a rendere più vivibile l’edificio e a migliorarne le comodità a vantaggio di tutti i condomini.

Trattasi delle opere e degli interventi diretti a migliorare la sicurezza e la salubrità degli edifici e degli impianti, ad eliminare le barriere architettoniche, a contenere il consumo energetico e a realizzare parcheggi al servizio delle singole unità immobiliari, nonché a produrre energia mediante l’utilizzo di impianti di cogenerazione o comunque di fonti rinnovabili e per l’installazione di impianti centralizzati per la ricezione radiotelevisiva

## LE INNOVAZIONI SOCIALI

(art. 1120, comma 3, c.c.)

**L'amministratore è tenuto a convocare l'assemblea entro trenta giorni dalla richiesta anche di un solo condomino interessato all'adozione delle deliberazioni di cui al precedente comma. La richiesta deve contenere l'indicazione del contenuto specifico e delle modalità di esecuzione degli interventi proposti. In mancanza l'amministratore deve invitare senza indugio il condomino proponente a fornire le necessarie integrazioni**

## LE DELIBERE SPECIALI

Ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 1135 c.c. devono essere assunte con le maggioranze previste dal secondo comma dell'art.1136 c.c. quelle delibere con cui si autorizza l'amministratore ad impegnare il condominio in progetti territoriali promosse dalle amministrazioni locali o di soggetti privati qualificati volti risanamento di parti comuni degli immobili, al recupero del patrimonio edilizio esistente, al miglioramento della vivibilità urbana, della sicurezza e della sostenibilità ambientale della zona in cui è ubicato il condominio .



## IL FONDO SPECIALE

La riforma ha modificato il n. 4 dell'art. 1135 c.c. prevedendo che l'assemblea dei condomini debba **obbligatoriamente** costituire, in caso di deliberazioni aventi ad oggetto l'approvazione di opere di manutenzione straordinaria e/o di innovazioni, **un fondo speciale di importo pari ai lavori da realizzare.**

La precedente versione della norma contemplava la mera facoltà della costituzione del fondo il cui ammontare non era richiesto fosse predeterminato sulla base dell'importo dei lavori da eseguire.

## L'IMPUGNAZIONE DELLE DELIBERE (art. 1137 c.c. )

Contro le deliberazioni contrarie alla legge o al regolamento di condominio ogni condomino assente, dissenziente o **astenuto** può adire l'autorità giudiziaria chiedendone l'annullamento nel termine perentorio di trenta giorni, che per i dissenzienti o astenuti decorre dalla data della deliberazione e per gli assenti dalla data di comunicazione della deliberazione. La decadenza deve essere eccepita dal condominio convenuto in quanto materia non sottratta alla disponibilità delle parti (*Cass. n. 8216 del 20.04.2005*).

La norma in esame è stata solo in parte interessata dalle modifiche introdotte dal legislatore della riforma, che ne ha dunque sostanzialmente confermato l'impianto originario.

# La nomina dell'amministratore

(Art.1129 c.c.)

Quando i condomini sono più **di otto**, se l'assemblea non vi provvede, la nomina di un amministratore è fatta dall'autorità giudiziaria su ricorso di uno o più condomini o dell'amministratore dimissionario.

In caso di inerzia dell'assemblea a provvedervi, la possibilità di adire l'autorità giudiziaria ai fini della nomina giudiziale spetta, oltre che ai singoli condomini, anche **all'amministratore dimissionario** che intenda voglia farsi quanto prima sollevare dall'incarico, una volta concluso il rapporto contrattuale con il Condominio mandante così da non rimanere obbligato alla amministrazione ordinaria.

## LA POLIZZA ASSICURATIVA

(art. 1129, comma 3, c.c.)

L'assemblea può subordinare la nomina dell'amministratore alla presentazione ai condomini di una polizza individuale di assicurazione per la responsabilità civile per gli atti compiuti nell'esercizio del mandato.

L'amministratore deve adeguare il massimale qualora vengano deliberati lavori straordinari. Ove poi l'amministratore gestisca più stabili ed abbia una polizza assicurativa generale per la responsabilità civile che copra l'intera attività da lui svolta, la polizza dovrà essere integrata da un'apposita dichiarazione resa dalla compagnia assicuratrice con cui si adegui il massimale per lo specifico lavoro straordinario che si intende realizzare.

## LA DURATA DELL'INCARICO (art. 1129, comma 10., c.c.)

L'incarico di amministratore ha durata di un anno e si intende rinnovato per eguale durata, fatta salva l'eventuale revoca ad opera dei condomini (da assumersi con la stessa maggioranza di cui all'art. 1136, secondo comma, c.c. prevista per la sua nomina) ovvero da parte del giudice.

Viene meno dunque l'istituto della **prorogatio** dei poteri gestori, che operava nel caso in cui l'amministratore restava in carica pur in assenza di una regolare nomina con le maggioranze di legge.

## LA REVOCA DELL'INCARICO (art. 1129, comma 11, c.c. )

La revoca dell'amministratore può essere deliberata in ogni tempo dall'assemblea, con la maggioranza prevista per la sua nomina **oppure con le modalità previste dal regolamento di condominio.** Può altresì essere disposta dall'autorità giudiziaria, su ricorso di ciascun condomino, nel caso previsto dal quarto comma dell'articolo 1131, se non rende il conto della gestione, ovvero in caso di gravi irregolarità (art. 1129, comma 11).

## IL PASSAGGIO DELLE CONSEGNE

(art. 1129, comma 8, c.c. )

Alla cessazione dell'incarico l'amministratore è tenuto alla consegna di tutta la documentazione in suo possesso afferente al condominio e ai singoli condomini e ad eseguire le attività urgenti al fine di evitare pregiudizi agli interessi comuni senza diritto ad ulteriori compensi.

La distinzione tra documentazione afferente al Condominio e quella dei singoli condomini non trova particolare giustificazione, atteso che l'obbligo di riconsegna investe tutto quanto in possesso all'amministratore al momento di cessazione del suo incarico.

## LA MANCATA APERTURA DEL CONTO CORRENTE (art. 1129. comma 7 e 12 , c.c.)

Nei casi in cui siano emerse gravi irregolarità fiscali o **di non ottemperanza a quanto disposto dal numero 3) dell'undicesimo comma dell'art. 1129 c.c.**, i condomini, anche singolarmente, possono chiedere la convocazione dell'assemblea per far cessare la violazione e revocare il mandato all'amministratore. In caso di mancata revoca da parte dell'assemblea, ciascun condomino può rivolgersi all'autorità giudiziaria; in caso di accoglimento della domanda, il ricorrente, per le spese legali, ha titolo di rivalsa nei confronti del condominio che a sua volta può rivalersi nei confronti dell'amministratore revocato.



## LE ALTRE GRAVI IRREGOLARITA' (Art. 1129 c.c. comma 12, c.c.)

### **Costituiscono, tra le altre, gravi irregolarità:**

- 1) l'omessa convocazione dell'assemblea per l'approvazione del rendiconto condominiale, il ripetuto rifiuto di convocare l'assemblea per la revoca e per la nomina del nuovo amministratore o negli altri casi previsti dalla legge;
- 2) la mancata esecuzione di provvedimenti giudiziari e amministrativi, nonché di deliberazioni dell'assemblea;
- 3) la mancata apertura ed utilizzazione del conto di cui al settimo comma;
- 4) la gestione secondo modalità che possono generare possibilità di confusione tra il patrimonio del condominio e il patrimonio personale dell'amministratore o di altri condomini;

## LE GRAVI IRREGOLARITA' (Art. 1129 , comma 12 n,5,6,7,8, c.c)

- 5) l'aver acconsentito, per un credito insoddisfatto, alla cancellazione delle formalità eseguite nei registri immobiliari a tutela dei diritti del condominio;
- 6) qualora sia stata promossa azione giudiziaria per la riscossione delle somme dovute al condominio, l'aver omesso di curare diligentemente l'azione e la conseguente esecuzione coattiva;
- 7) l'inottemperanza agli obblighi di cui all'articolo 1130, numeri 6), 7) e 9);
- 8) l'omessa, incompleta o inesatta comunicazione dei dati di cui al secondo comma del presente articolo;

## L'AMMINISTRATORE REVOCATO (art. 1129, comma 13, c.c.)

**In caso di revoca da parte dell'autorità giudiziaria, l'assemblea non può nominare nuovamente l'amministratore revocato.**

Non è chiaro se il divieto in commento valga per sempre o se l'impedimento a rinominare l'amministratore in precedenza revocato si applichi unicamente per il successivo esercizio di gestione: trattandosi di norma di stretta interpretazione, sembra però doversi optare per una preclusione perpetua a ricoprire l'incarico presso il condominio in cui è stato revocato.

## Art. 1130 c.c.: Attribuzioni dell'amministratore

L'amministratore, oltre a quanto previsto dall'articolo 1129 e dalle vigenti disposizioni di legge, deve:

- 1) eseguire le deliberazioni dell'assemblea, **convocarla annualmente per l'approvazione del rendiconto condominiale di cui all'articolo 1130-bis** e curare l'osservanza del regolamento di condominio;
- 2) disciplinare l'uso delle cose comuni e la **fruizione** dei servizi nell'interesse comune, in modo che ne sia assicurato il miglior godimento a **ciascuno** dei condomini;
- 3) riscuotere i contributi ed erogare le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni;

## Art. 1130 c.c. N. 4,5,6,

- 4) compiere gli atti conservativi relativi alle parti comuni dell'edificio;
- 5) eseguire gli adempimenti fiscali;
- 6) curare la tenuta del registro di anagrafe condominiale contenente le generalità dei singoli proprietari e dei titolari di diritti reali e di diritti personali di godimento, comprensive del codice fiscale e della residenza o domicilio, i dati catastali di ciascuna unità immobiliare, nonché ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza. Ogni variazione dei dati deve essere comunicata all'amministratore in forma scritta entro sessanta giorni. L'amministratore, in caso di inerzia, mancanza o incompletezza delle comunicazioni, richiede con lettera raccomandata le informazioni necessarie alla tenuta del registro di anagrafe. Decorsi trenta giorni, in caso di omessa o incompleta risposta, l'amministratore acquisisce le informazioni necessarie, addebitandone il costo ai responsabili;

## Art. 1130 c.c. N.7

7) curare la tenuta del registro dei verbali delle assemblee, del registro di nomina e revoca dell'amministratore e del registro di contabilità. Nel **registro dei verbali delle assemblee** sono altresì annotate: le eventuali mancate costituzioni dell'assemblea, le deliberazioni nonché le brevi dichiarazioni rese dai condomini che ne hanno fatto richiesta; allo stesso registro è allegato il regolamento di condominio, ove adottato. Nel registro di **nomina e revoca dell'amministratore** sono annotate, in ordine cronologico, le date della nomina e della revoca di ciascun amministratore del condominio, nonché gli estremi del decreto in caso di provvedimento giudiziale. Nel **registro di contabilità** sono annotati in ordine cronologico, entro trenta giorni da quello dell'effettuazione, i singoli movimenti in entrata ed in uscita. Tale registro può tenersi anche con modalità informatizzate;

## Art. 1130 – bis c.c.: Rendiconto condominiale

Il rendiconto condominiale contiene le voci di entrata e di uscita ed ogni altro dato inerente alla situazione patrimoniale del condominio, ai fondi disponibili ed alle eventuali riserve che devono essere espressi in modo da consentire l'immediata verifica. Si compone **di un registro di contabilità**, di un **riepilogo finanziario**, nonché di una **nota sintetica esplicativa** della gestione con l'indicazione anche dei rapporti in corso e delle questioni pendenti. L'assemblea condominiale può, in qualsiasi momento o per più annualità specificamente identificate, nominare un **revisore** che verifichi la contabilità del condominio. La deliberazione è assunta con la maggioranza prevista per la nomina dell'amministratore e la relativa spesa è ripartita fra tutti i condomini sulla base dei millesimi di proprietà. I **condomini** e i **titolari di diritti reali o di godimento** sulle unità immobiliari possono prendere visione dei documenti giustificativi di spesa in ogni tempo e estrarne copia a proprie spese. Le scritture e i documenti giustificativi devono essere conservati per **dieci anni** dalla data della relativa registrazione.

# **AVV. AUGUSTO CIRLA**

**Partner LS LexJus Sinacta  
Avvocati e Commercialisti**

**[a.cirla@lslex.com](mailto:a.cirla@lslex.com)**

LEXJUS  
SINACTA



bari  
bologna  
firenze  
genova  
lecco  
milano  
padova  
roma  
torino

[www.lslex.com](http://www.lslex.com)